

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
- - - - - Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- - - - - Fastighetsgräns (Kvarterstraktgräns, Traktgräns Fastighetsområdesgräns)
- - - - - Fastighetsbeteckning
- - - - - Gemensamhetsanläggning
- - - - - Servitutsområde
- - - - - Ledningsrättsområde
- - - - - Byggnad
- - - - - Väg / gångbanekant
- - - - - Staket
- - - - - Stödmur
- - - - - Träd
- - - - - Kraftledning
- - - - - Nivåkurvor
- - - - - Markhöjd
- - - - - Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd  
Upprättad av Stadsförvaltningsavdelningen  
Aktualitetsdatum 2017-09-30  
Anna Kask  
kartingenjör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.  
Parantes runt bestämmelse gällande användning av mark i plankartan anger att det inom området i höjddel finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- - - - - Egenskapsgräns och administrativ gräns, kombination av

Användning av mark

Allmänna platser

- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
- PARK Park

Kvartersmark

- B Bostäder
- B1 Förbindelse mellan garage ska anordnas under mark mellan +29,3 till +26,0 meter över nollplanet. Förbindelsens bjälklag ska klara axeltryck från räddningsfordon och tungt fordon.
- B2 Förbindelse mellan garage ska anordnas under mark. Förbindelsens bjälklag ska klara axeltryck från räddningsfordon och tungt fordon.
- C1 Handel / kontor / föreningslokaler får finnas i botten-våning.
- C2 Minst två lokaler för handel / kontor / föreningslokaler ska finnas i botten-våning.

Allmänna platser anordnande

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

Kvartersmarkens anordnande

- Utnyttjandegrad e 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får ej uppföras. Parkering medges ej.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Parkering medges ej.

- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad/teknikbyggnad till en höjd om max 3,5 meter.

Höjd på byggnader och takvinkel

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Högsta bjälklagshöjd i meter över nollplanet
- Minsta respektive största taklutning i grader

Utformning

- f1 Bostadsentréer ska vara genomgående.
- f2 Fasadens längd på husen mot Örbyleden får utgöras av frontespis till max 60 %. Resterande husfasader får ha max 40%. Varje frontespis och takkupa ska ha en bredd på max 6 meter respektive 3,20 meter och en höjd av max 2,8 meter. För frontespis gäller dock höjden ovan takfot.
- f3 Fasat hörn i bottenvåning. Underkant överkragande del med en lägsta fri höjd av 3,0 meter ovan mark.

Tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, får uppföras fristående på tak och får överskrida den högsta totalhöjden med som mest 2 meter.

Sockelns höjd ska vara minst 3,6 meter hög över närmaste körbanas mitt och ska utföras i annat material eller färg än övriga fasaden. Sockel mot allmän plats ska utformas med arkitektonisk kvalitet avseende gestaltning och materialval där puts ej ska förekomma.

Varje byggnadsvolym ska utformas med varierande fasadmaterial och/eller kulör. Entréer ska gestaltas väl synliga i fasadutformning. Entréer mot allmän plats ska ges en omsorgsfull gestaltning, väl utformade detaljer och vara väl accentuerade. Balkonger får ej glansas in, dock får bullerutsatta balkonger glansas in upp till max 75%. Balkonger ska placeras på en frihöjd av minst 3,5 meter ovan mark. Balkongdjup mot gården ska vara max 1,6 meter respektive max 1,2 meter mot GATA.

Tak ska utformas som sadeltak. Gård ska näs från samtliga bostadstrapphus. Utöver angiven nockhöjd får tekniska anläggningar uppföras till en maxhöjd om 1,0 meter.

Utförande

Byggnadsdelar under grundvattennivå ska utföras vattentätt. Garagebjälklag under bostadsgård ska täla minst 1,0 meter jorddjup. Bostädernas golvnivå ska ligga minst 0,5 meter över körbanans mitt vinkelrätt från varje entré.

Markens anordnande

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- ej parkering Ej parkering annat än handikappsparkering.
- loftgång Endast loftgång får uppföras.
- dike Marken ska vara tillgänglig för slänt och dike.

Obebyggd mark inom kvarter ska i huvudsak anordnas med genomsläppligt material.

Skydd mot störning

Inom 35 meter från Örbyleden ska balkonger på fasader som är parallella med Örbyleden utföras med obrännbart strålningskydd i klass EW 30. Balkonger på fasader som är vinkelräta mot Örbyleden ska utföras med obrännbart strålningskydd i klass EW 30 på den sidan som vetter mot Örbyleden i enlighet med principskiss på plankartan.

Trafikbullerutsatta balkonger samt indragna balkonger vid hörnlägenheter vid Örbyleden ska förses med ljudisolering i tak samt med tätt räcke.

Samtliga bostäder ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där ljudnivån som högst är 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (friluftsvärden).

Byggnaden ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,4 mm/sek.

Fönster och dörrar i glas mot Örbyleden samt fasader och tak inom 35 meter från Örbyleden ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30 av obrännbart material.

Ventilationsuttag (friskluftsintag) ska ej placeras i de delar av byggnaden som vetter mot Örbyleden, inom 50 meter.

Byggnaderna ska förses med centralt avstängningsbar ventilation.

Utrymningsvägar ska placeras i riktning från riskkällan/Örbyleden.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g Gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage under mark ska bildas.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- illustration Illustrationstext

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

-plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 m.fl.

vid kv Diabilden

i stadsdelen Bandhagen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2017-10-03 reviderad 2018-11-28

Anna Lina Axelsson  
planchef

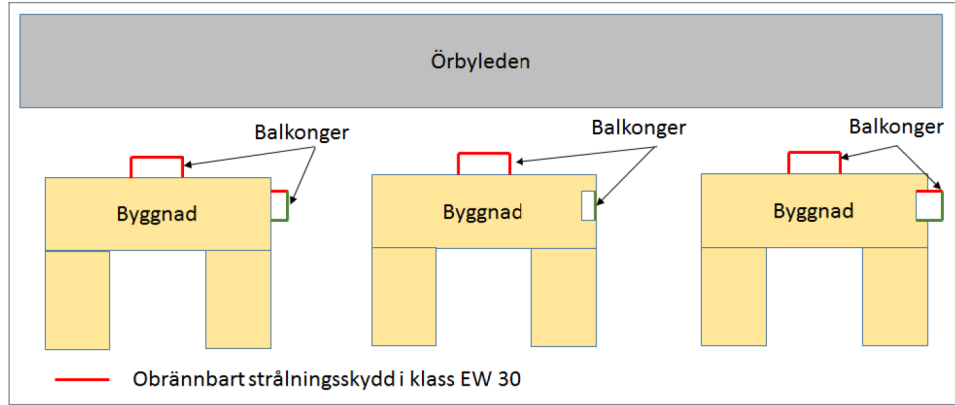
Godkänd av SBN

Antagen av

Laga kraft

Renoir Danyar  
stadsplanerare

0 50m  
Skala 1:500, utskriftsformat A1



Principskiss för skyddsbestämmelse för balkonger mot Örbyleden.